



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRARE

privind prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situat în Suceava, strada Eroilor fn și aprobarea prețului concesiunii

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 38055 din 9.12.2020, raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 38056 din 9.12.2020, avizul comisiei economico – financiare, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit.g, art. 140, alin.1), art. 196 și art.306 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant SC MINIELECTRON SRL), situat în Suceava, str. Eroilor fn, identic cu parcela cadastrală nr.55944, având suprafața de 24 mp, până la 49 ani, respectiv până la data de 01.09.2044.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare privind estimarea valorii redevenței rezultată din concesionarea terenului proprietate a municipiului Suceava menționat la art.1.

Art. 3. (1) Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 1100 de euro, respectiv 5400 lei pentru parcela de teren menționată la art.1, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani, respectiv 110 euro/an;

(2). Plata concesiunii se face pînă la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul concesiunii se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

(3). În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Art.4. Beneficiarul contractului este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

Art. 5. Neplata redevenței, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la indeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**INITIATOR
P R I M A R,
I O N L U N G U**



**AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jrs. IOAN CIUTAC**

**Viză
Control Financiar
Preventiv Propriu
Elisabeta Vaideanu**



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr.38057 din 9.12.2020

REFERAT DE APROBARE

Conform art. 306 din OUG nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ :

“ (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Prin HCL nr. 21 din 27.03.2019 s-a aprobat concesionarea pe o perioadă de 25 ani, prin licitație publică, a unei suprafețe de 24 mp teren, situat în Suceava, strada Eroilor fn, în spatele blocului 123, pentru construirea unui atelier reparații sanitare și electrocasnice.

În urma adjudecării licitației de către SC MINIELECTRON SRL, s-a încheiat contractul de concesiune nr. 13 din 01.09.1995, durata concesiunii fiind de 25 ani.

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 26578 din 01.09.2020, a doamnei Bodnariu Camelia administrator al SC MINIELECTRON SRL, cu sediul în Suceava, strada Eroilor fn, prin care a solicitat prelungirea valabilității contractului de concesiune, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare în pentru terenul situat în Suceava, str. Eroilor fn, identic cu parcela cadastrală nr. 55944, în suprafață de 24 mp în vederea stabilirii prețului concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

PRIMAR
ION LUNGU



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 388/16 din 7.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE



La registratura Primăriei Municipiului Suceava a fost înregistrată cererea nr. 26578 din 01.09.2020, prin care doamna Bodnariu Camelia, având calitatea de administrator al SC MINIELECTRON SRL, a solicitat prelungirea duratei concesiunii unei parcele de teren având suprafața de 24 mp, ocupat de construcția realizată în baza autorizației de construire.

Prin HCL nr. 21 din 27.03.1995 s-a aprobat concesiunea pe o perioadă de 25 ani, prin licitație publică, a unei suprafețe de 24 mp teren, situat în Suceava, strada Eroilor fn, în spatele blocului 123, pentru construirea unui atelier reparații sanitare + electrocasnice.

În urma adjudecării licitației de către SC MINIELECTRON SRL, s-a încheiat contractul de concesiune nr. 13 din 01.09.1995, durata concesiunii fiind de 25 ani.

Prețul concesiunii parcelei de teren menționate mai sus a fost stabilit la nivelul sumei de 2.400.000 lei (ROL), respectiv 240 lei RON și a fost recuperat în 10 ani, sumele anuale fiind indexate cu rata inflației, exprimată prin raportul de schimb leu/dolar USA publicat de Banca Națională a României, valabil la data efectuării plății.

Având în vedere solicitarea proprietarului construcției de prelungire a valabilității contractului de concesiune, serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare pentru terenul situat în Suceava, str. Eroilor fn, identic cu parcela cadastrală nr. 55944, în suprafață de 24 mp, în vederea stabilirii prețului concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus.

Potrivit art.306 din OUG nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ :

“ (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând cu data semnării lui.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotarari

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de catre serviciile de specialitate din cadrul

aparaturii propriu al Consiliului Local in baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobarii Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportata din bugetul local si va fi recuperata de la concesionari, la data semnarii contractului de concesiune."

Conform prevederilor legale în vigoare, respectiv art. 362 din OUG 57/2019 privind codul administrative:

"(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător." și proprietății private.

În acest sens serviciul de specialitate a solicitat întocmirea unui nou raport de evaluare unei persoane autorizate.

Potrivit raportului de evaluare valoarea terenului în suprafață de 24 mp este de 1100 euro respectiv 5400 lei. Recuperarea acestei sume se va face în 10 ani.

Plata concesiunii se face până la data de 30 iunie a fiecărui an. Prețul concesiunii se va indexa anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului.

Beneficiarul contractului este obligat să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțele fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian



ȘEF SERVICIU
Floarea Turcanu





Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Eroilor, FN, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piața, la data de : 09 Decembrie 2020

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR



- Decembrie 2020 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Birou expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.



SINTEZA REZULTATELOR

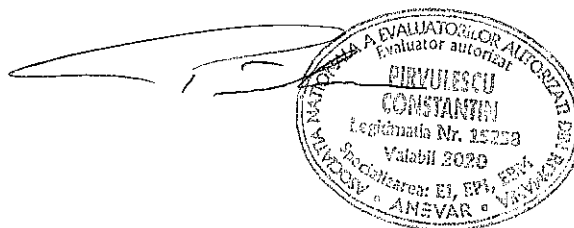
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (o parcelă de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 24 mp.) la data de 09.12.2020 pentru un curs BNR de 4,8680 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Eroilor, FN, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 24 mp. (Nr. cadastral parcela 55944/UAT Suceava)	5.400	1.100

NOTA:

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 1, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si ai oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea concesiunii.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 24 mp. (suprafata masurata, 24 mp. din acte) amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Eroilor, FN (in spatele blocului 123, de la numarul 44), jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020, SEV 100 Cadrul General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Metodologia utilizată în cadrul procesului de evaluare va constitui un instrument de lucru prin care elementele patrimoniale sunt aduse în contabilitate la valoarea lor de piață. Operația de evaluare presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. La baza metodologiei de evaluare stau atât standardele ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020) cât și Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS) și în special:

✓ IAS 16 – IMOBILIZĂRI CORPORALE - care prevede ca activele corporale imobilizate, deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii, să fie recunoscute inițial la cost și ulterior să fie înregistrate cu modelul bazat pe cost sau cel bazat pe valoarea echitabilă (Valoare justă).

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020, includ la secțiunea “Standarde pentru utilizari specifice” un standard special dedicat raportării financiare – SEV 430: „Evaluări pentru raportarea financiară” care definește valoarea la care sunt înregistrate în contabilitate activele imobiliare aparținând entității detinatoare:

Valoarea echitabilă este “prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării” (IFRS 13 – Evaluarea la valoare echitabilă).

6. Data evaluării

09.12.2020

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuată în data de 09.12.2020 de către evaluator Constantin Pirvulescu, în prezența reprezentantului concesionarului.

Evaluatorul a beneficiat de informații furnizate de client și a identificat activul împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe și măsurători, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale imobilului sau ale amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietatii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

Alte limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării au fost luate în considerare în prezența lucrare.

8. Natura și sursa informațiilor pe care să se bazeze evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fișa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR editia 2020;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii

¹ Sursele de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- SEV 105 Abordari si metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara
 - GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile
-
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
 - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2020

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

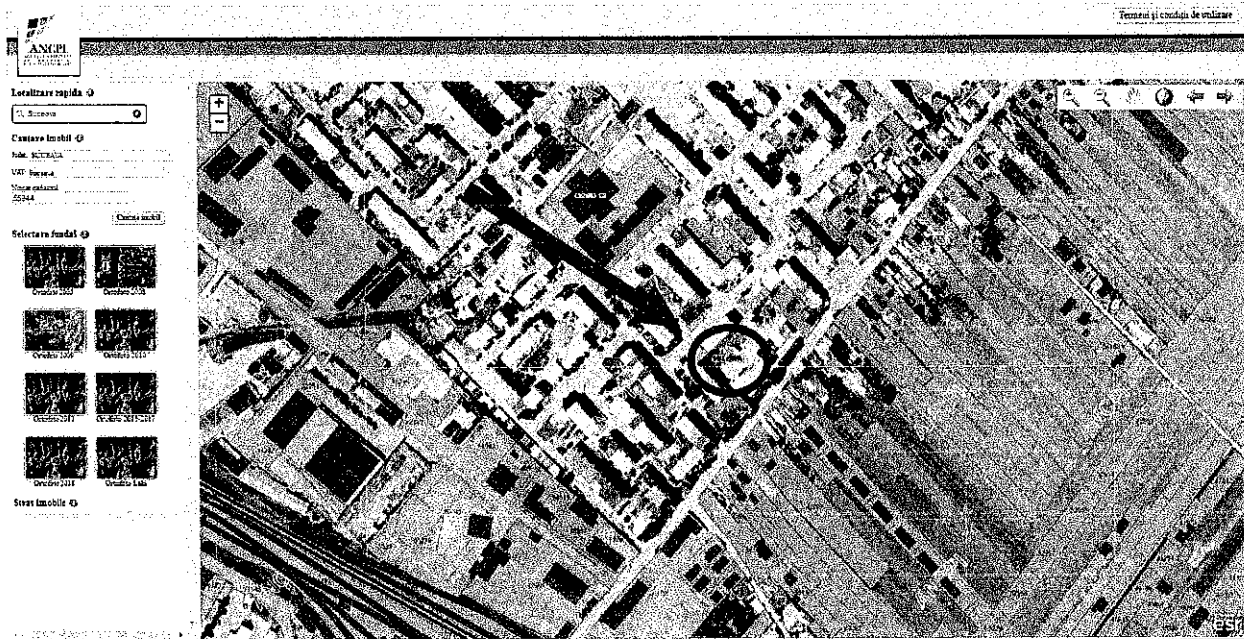
Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan cu destinatie curti-constructii (teren aferent unei constructii “atelier si magazie”).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Extras de carte funciara pentru informare, cu nr. Cerere 63484 din 26.10.2020, CF nr. 55944/UAT Suceava;
 - Certificat de Urbanism nr. 271/08.08.1995;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
 - Plan de incadrare in zona;
 - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren vconstruit (teren aferent constructiei cu destinatia “atelier si magazie”).

2. Analiza locatiei



2.1 Informatii generale

Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Eroilor, la cca. 200 m. inainte de intersectia cu str. Calea Unirii.

- Strada: Cu acces indirect din str. Eroilor asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la zona centrala a cartierului Cuza Voda 1 (Complex Orizont), prin str. Cuza Voda si str. Calea Unirii.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Lid'I si Piata Agroalimentara).

2.2 Informatii specifice

- Zona: rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte si locuinte unifamiliale precum si Institutii publice/sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 24 mp. - teren aferent constructiei unui atelier de bobinaj).
- 3.2 Geografia Terenul este in plan cu forma relativ regulata (teren viran).
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere indirecta la drum de acces (str. Eroilor) – fara front stradal – zona de parcare. Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – bloc 123;
 - L a S - domeniu privat primarie
 - La E – indirect str. Eroilor;
 - L a V - teren viran-parcare.

4. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat nu era ocupat in de constructii (teren viran - teren aferent constructiei unui atelier de bobinaj).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara mediana a mun. Suceava – cartier Burdujeni.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 30 - 70 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014/2015 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“ cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate ”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie prestari servicii).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia

de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o

are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie curti-constructii) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta = 23,5%).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

1.100 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

1.100 euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

1.100 Euro

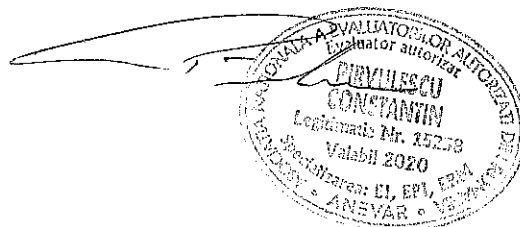
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.



- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.



ROMANIA

PREFECTURA JUDETELII SUCEAVA
SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
PROVIZORIE

Nr. 30 din 14 aprilie 2015

Cu privire a cererii adresate de ADRIAN C. BURDUJENI

cu domiciliul în județul SUCEAVA orașul SUCEAVA localitatea SUCEAVA
cod poștal 5800 strada Eroilor nr. 44 bloc 123 sc. D etaj - ap. 8
înregistrată la nr. 4739 din 1.03.1993

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 20 iulie 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE amplasare temporară a unui chioșc din
materiale ușoare, tablă, aluminiu, profile metalice, sticlă,
lemn, cu dimensiunile în plan de 3,50 x 5,50 m. destinat
înființării unui atelier de instalații, reparații și întreținere.

ÎN VALOARE DE) 600.000 LEI.

Pe terenul situat în orașul SUCEAVA localitatea SUCEAVA cod poștal 5800
strada Eroilor nr. 44 în spatele blocului 123.

Nr. 151 din 14.04.2015 în temeiul condițiilor: 151/14.04.2015

Reprezentarea proiectului avizat spre neschimbare, trecerea amplasării

în posesia șefului biroului Serv. Urbanism și Încalzire Contractului

încheierea pentru suprafața de teren cu Primăria Municipiului Suceava

Proiectul lucrărilor nr. 4739 a fost elaborat de SC "ARACOL" SRL

în sediul în județul SUCEAVA str. Eroilor nr. 44

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 6 luni.

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor Legii.

PRIMAR
Ing. P. Pop



CC/ds.

ex. 2.

SECRETAR,
Exp. Oltean Redu
ARHITECT SEP,
Arh. Oltean Redu
(amenajarea terenului)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
Nr. 112 din 13-X-1994

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 112 din 13-X-1994

Incheiat între: A) Primăria municipiului cu sediul în Suceava, str. Stefan cel Mare nr. 58, titular al dreptului de proprietate a suprafeței comerciale (teren), reprezentată prin domnul ing. Toma Gheorghe - primar și Doamna Carp Florica - secretar, și

B) S.C. "MINI ELECTRON" S.R.L.

cu sediul în Suceava, str. ERILOR nr. 44 cu certificat de înmatriculare, nr. 363/93 la Camera de Comerț, reprezentat prin DOBNARIU ROȘCO din Suceava, str. ERILOR nr. 44 bl. 123 sc. 1 ap. P a intervenit următorul contract de închiriere, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Suceava nr. 57 din data de 22 noiembrie 1993.

1. Primul în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș, în cu chirie suprafețele situate în Suceava, str. ERILOR (partea de nr. 7N) în suprafață de 2325 mp. teren construit și — mp teren în fața unității folosit pentru PRESTĂRI SERVICII - ATEUER INSISTENȚĂ

2. Termenul închirierii este de 1 ani, cu începere de la 1-01-1994 până la 1-01-1995.

3. Prețul închirierii este de 450 lei/mp/lunar respectiv 10463 lei lunar.

4. Plata chiriei lunare se face în numerar la casieria administrației financiare, până la finele aceluia.

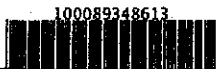
5. Neplata chiriei la termen autorizată pe proprietar a nădărușirea contractului și plata la daune.

6. Obligatiile ce revin proprietarului:

- a) Să predea suprafața comercială (terenul) în stare corect-punătoare folosinței pentru care a fost închiriat;
- b) Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriaș suprafața (terenul) închiriată și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase și potrivit destinației.

7. Obligatiile ce revin chiriașului:

- a) Să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract;
- b) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de



Incheiere Nr. 63484 / 26-10-2020



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 63484 / 26-10-2020

INCHEIERE Nr. 63484

Registrator: PETRONELA FILIP

Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat in Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.32403/22-10-2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.hotarare nr. 26/30-01-2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 17;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55944
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 55944 UAT Suceava;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL SUCEAVA
ANDRONIC MIHAI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Suceava, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrador,

Asistent Registrador,

29-10-2020

PETRONELA FILIP

IONELA VARTOLOMEI

Petronela Filip

Semnat digital de Petronela Filip
Data: 2020.10.30 14:11:59 +02'00'
(parafa si semnatura)

Digitally signed by
Ionela Vartolomei
(parafa si semnatura)
Date: 2020.10.30 14:05:26 +02'00'

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 55944 / UAT Suceava



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	63484
Ziua	26
Luna	10
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 55944 / UAT Suceava

TEREN intravilan

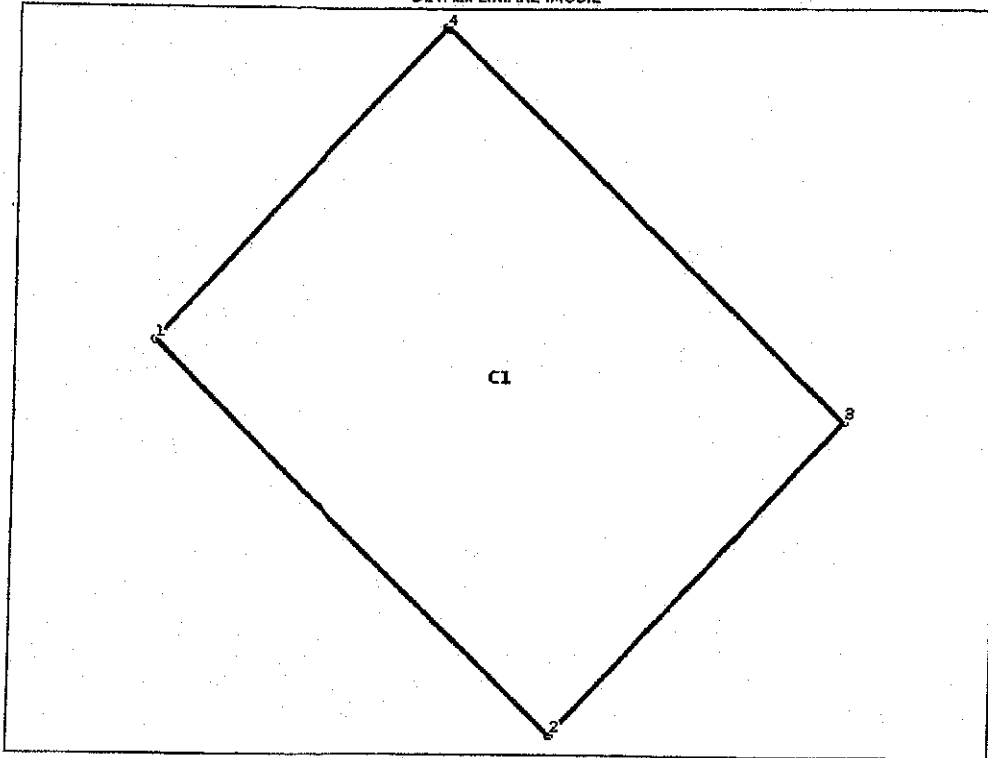
Adresa: Loc. Suceava, Str Eroilor, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
55944	24	limita construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

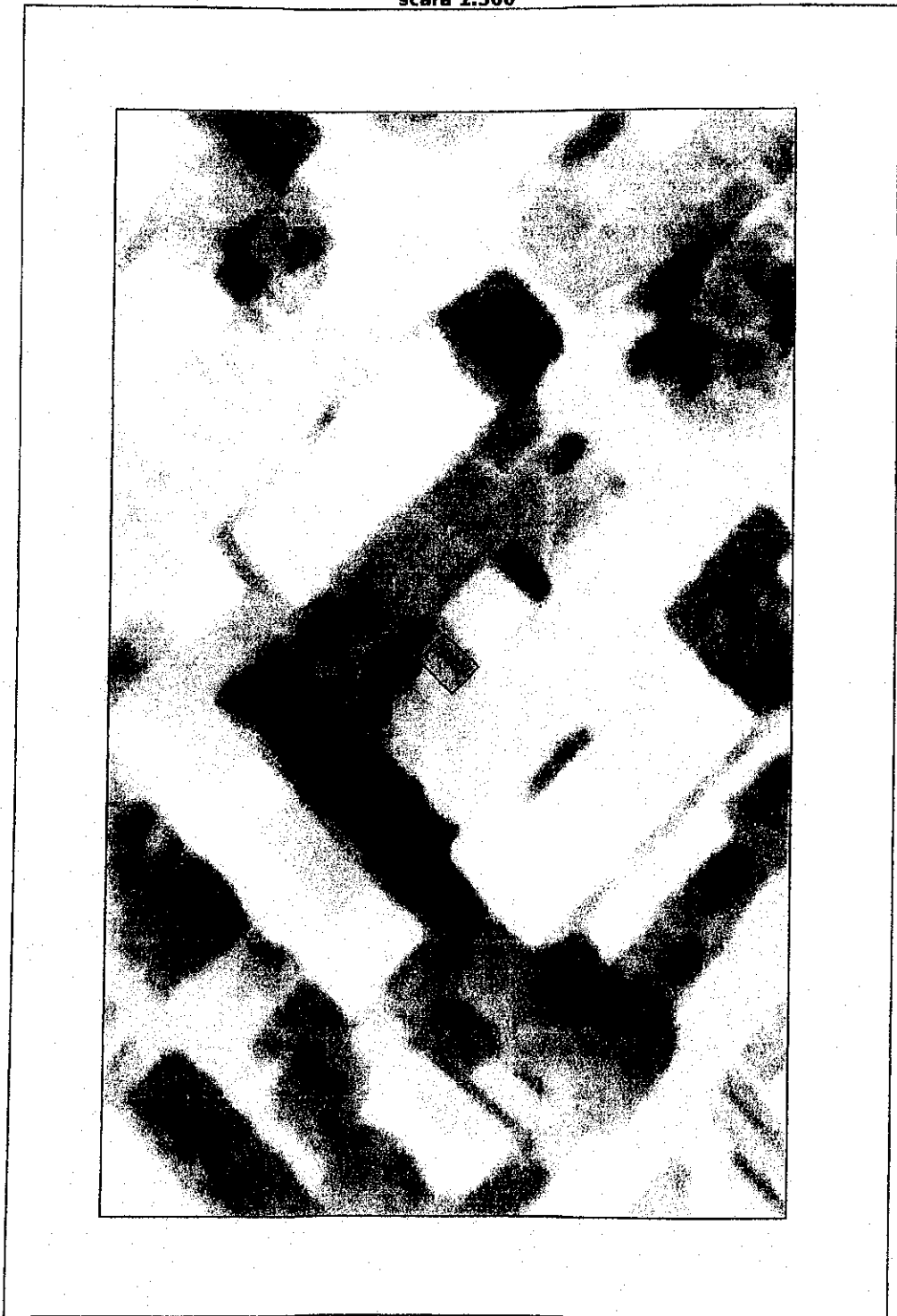
DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 55944 / UAT Suceava

**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	24			
TOTAL:			24			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55944-C1	construcții industriale și editare	24	Fara acte	Suprafața construită desfășurată = 24 mp Clădire P (atelier și magazie), din anul 1996

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	5.68
2	3	4.311
3	4	5.68
4	1	4.311

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.******* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 28-10-2020
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

GEORGE CONSTANTINOVICI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55944 Suceava

Nr. cerere 63484
Ziua 26
Luna 10
Anul 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Str Eroilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55944	24	Teran împrejmuit; limita constructie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
63484 / 26/10/2020	
Act Administrativ nr. hotarare nr. 26, din 30/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava, anexa nr. 17; Act Administrativ nr. 32403, din 22/10/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

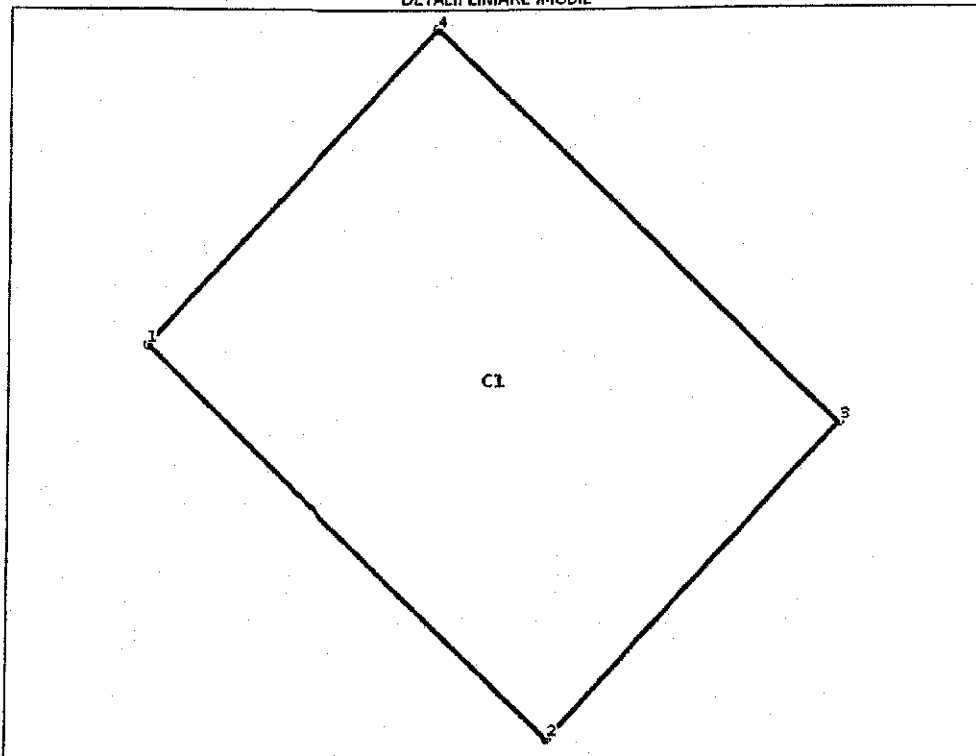
Carte Funciară Nr. 55944 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55944	24	limita construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL


Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	24	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55944-C1	construcții industriale și edilitare	24	Fara acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita desfășurată:24 mp; Suprafața construita desfășurată = 24 mp Clădire P (atelier și magazine), din anul 1996

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.68
2	3	4.311
3	4	5.68



Carte Funciară Nr. 55944 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
4	1	4.311

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

29-10-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONELA VARTOLOMEI

Ionela Vartolomei

Vartolomei
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

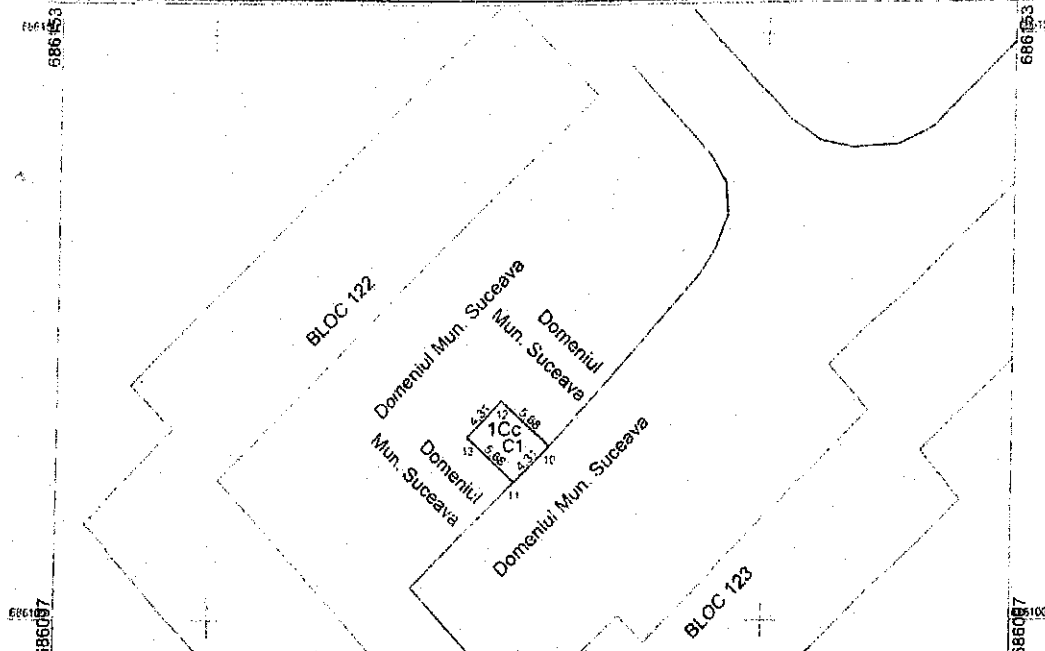


Anexa nr. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55944	24 mp	Intravilan Mun. Suceava, Strada Eroilor, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitate Administrativ-Teritorială (UAT)
506436		Suceava



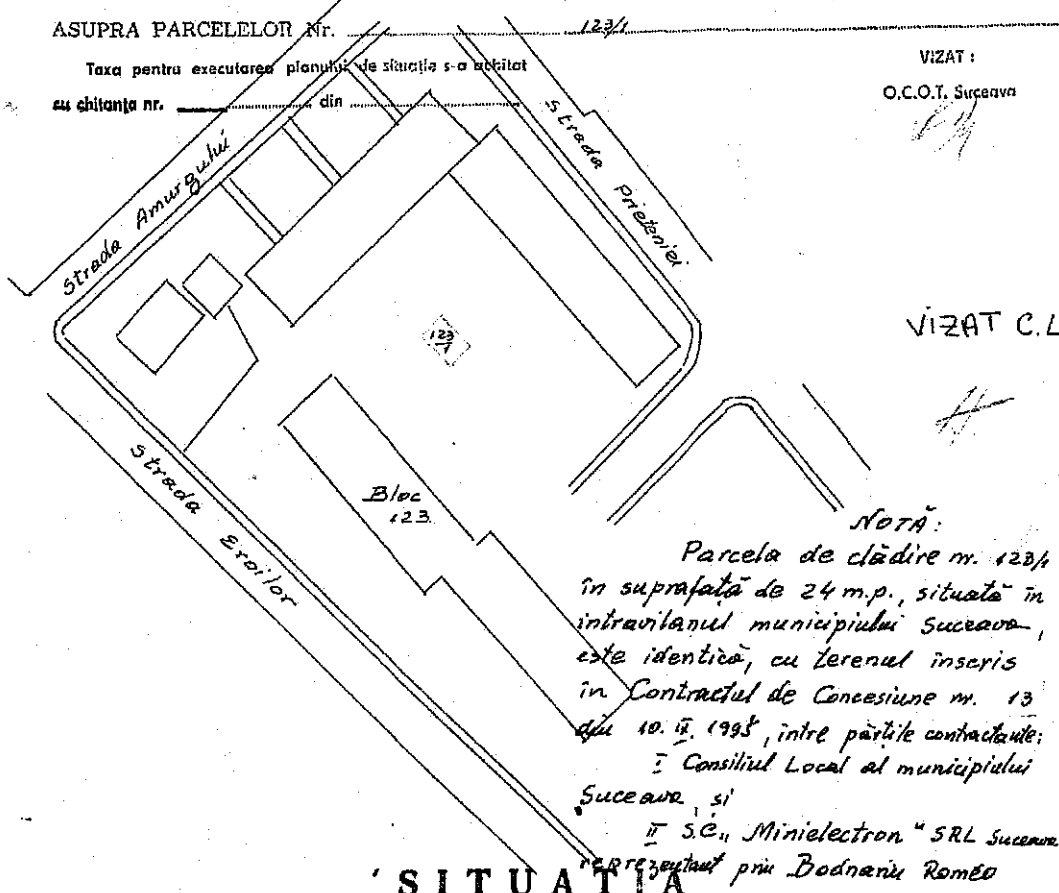
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	24	Limita construcție
Total		24	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	24	Suprafața construită desfășurată = 24 mp Clădire P (atelier și magazie), din anul 1996
Total		24	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 24 mp Suprafața din act = 24 mp			
Executant Andronic Mihai MIHAI ANDRONIC Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și stampila Date: 22.10.2020		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă Data: 63464/2020 George Constantinovici Stampila ECPI Semnat digital de George Constantinovici Data: 2020.10.28 14:58:55 +02'00'	

PLANȘA CADASTRALĂ Nr. _____
 CORP. TABULAR FASCICULA Nr. _____
 COMUNA CADASTRALĂ *cartierul Burdujeni*
Municipiul Suceava

JUDEȚUL SUCEAVA

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1: 1000


SITUAȚIA

Nr. C.F.	STAREA VECHĂ				Nr. parcelei	NUMELE PROPRIETARULUI	Cultura	STAREA NOUĂ								
	Nr. parcelei	Cultura	Suprafața					Cultura	Suprafața		Total					
			hec	Ar	m ²		hec	Ar	m ²	hec	Ar	m ²				
	123/1	clădire	0	00	24	123/1	S.C. „Minielectron” SRL Suceava	clădire	0	00	24			0	00	24
							reprezentant prin <i>Bodnariu Romeo</i> cauzat Contract de Concesiune nr. 13 din 10.12.1995									



ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL municipiului
orașului
comunel
SUCEAVA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 221 din 8.08 1995 5

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul în județul orașul
sediu comună
satul cod poștal strada
nr. bloc sc. et. ap. înregistrată la nr. din

În baza Legii nr. 50 din 09 iulie 1991, privind autorizarea construcțiilor și așezărilor rurale - măsuri pentru realizarea locuințelor, se

CERTIFICA

Pentru terenul și construcțiile situate în județul Suceava orașul SUCEAVA
comună
localitatea SUCEAVA cod poștal 5800 strada Eroilor (spatele bl. 123)
nr. fișă cadastrală Decret nr. 449/23.12.1982 numărul topografic al parcelei
nr. Carte Funciară 123/1 sau identificat prin Plan situație

1. Regimul juridic

Terenul în suprafață de 24 mp. este situat în intravilanul municipiului Suceava, este proprietatea domeniului privat al municipiului Suceava conform decret expropriere nr. 449/1982 și este identic cu parcela 123/1. Prin Hot. nr. 21/27.03.1995 art. 4.3. al Consiliului Local al municipiului Suceava s-a aprobat concesionarea terenului pe o perioadă de 25 ani prin licitație publică.

2. Regimul economic

~~Terenul este destinat construcției unui atelier prestări servicii pentru reparații instalații sanitare și electrotécnice fiind sit în intravilanul municipiului Suceava.~~



3. Regimul tehnic

~~Zona este deservită de rețele publice edilitare (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefonie). Este asigurat accesul rutier și pietonal. Regim înălțime parter. Amplasamentul construcției se va face pe platforma de beton existentă, sistemul constructiv urmând a fi următoru: pereți din B.C.A, planșeu și garpantă din lemn, învelitoare din azbociment, tâmplărie din lemn, ușă metalică.~~
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, conform cererii, pentru: participare la licitație concesionare teren, pentru realizarea unui atelier nu ține loc de autorizație de construire și are valabilitate 3 luni de la data de prestări servicii pentru reparații sanitare, electrotehnice și bobinaj.
emiterii:

PRIMAR,

ing. Gheorghe Toma

SECRETAR

jr. Stăneasa Mihaela
SERV. ARHITECTURA,
arch. Părlipceanu Dan

INTOCMIT,
ing. Părlu Daniela

Tehnician urbanism și
Amenajarea teritoriului

Nota: Documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de următoarele arize și studii:

- Oferță proiect autorizație construire
- Certificat de urbanism
- Avize: RENEL; ROMGAZ; RAUCL ; ROMPOSTELECOM; AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.

Data emiterii _____ 199_____

Achitat taxa de _____ lei, cu chitanța nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____
direct
prin poștă

BREUNGIT VALABILITATEA CU _____ luni.

PRIMAR,

SECRETAR,

(Tehnician urbanism și
Amenajarea teritoriului)

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de _____ lei, cu chitanța nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____
direct
prin poștă

Anexa 3 – Harta amplasament proprietate

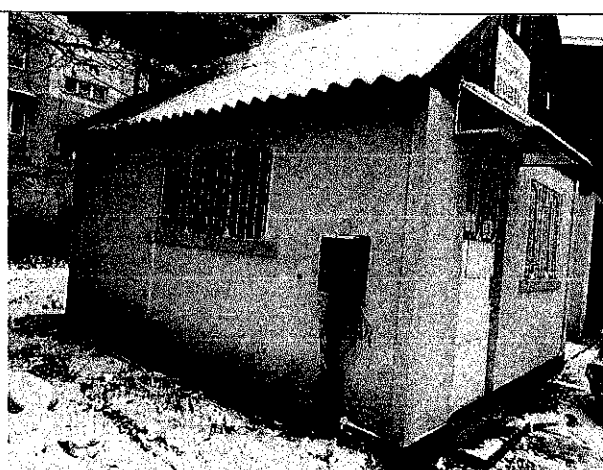
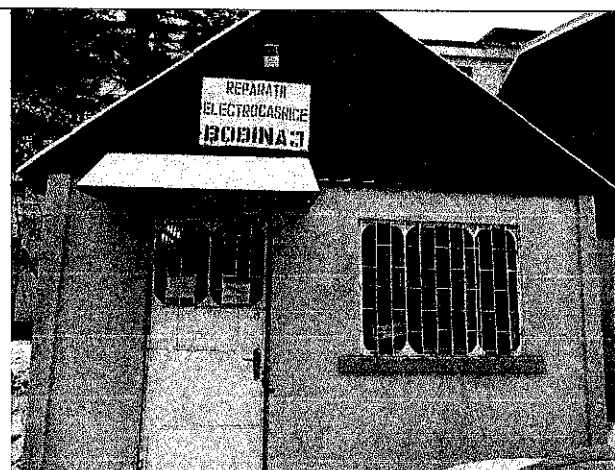
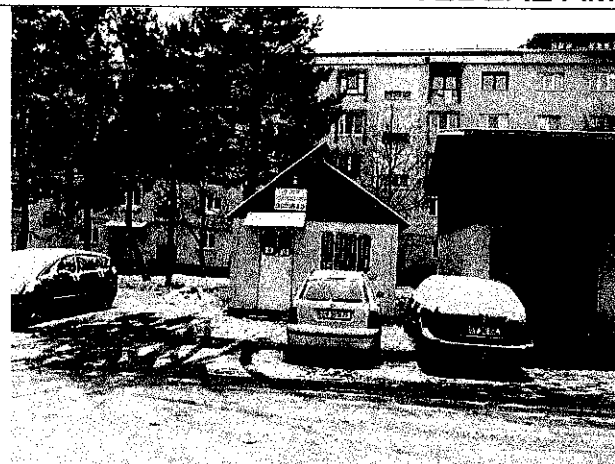


Anexa 4 – Documentar foto

ACCES SI IMPREJURIMI



VEDERE AMPLASAMENT



Anexa 4 – Comparabile teren Burdujeni

Comparabila A



Imobiliare24 Radarul proprietăților din România

Alerte căutare Favoritele mele Contul tău

Teren de vânzare cu 75 mp

Suceava Suceava Burdujeni TEREN DE VANZARE, 75 mp

Proprietar verificat

5.000 €

15 zile în urmă

Salvează Distribuie

paraschiva

0752 vezi numărul

Chat WhatsApp

TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 66,67 €

Suprafata 75 m²

Comision Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Etaj

Nespecificat

Descriere

Vand teren 75 mp



Comparabila C

Anteriorul/Urmatorul
VANZARE

Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp
22.999 EUR

ID 1410740

Terenuri | 678 m²
Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

Burdujeni

Suprafață teren
678 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

preț fix.

Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.

RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. EROILOR, FN



Ajustari	%	-5%	-20%	-15%
	Abs	-2	-5	-4
Front stradal:	optim	6	20	18
Raport laturi:	n/a	2.08	2.00	2.09
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Alte elemente	teren construit	fara	fara	fara
Ajustari	%	5%	5%	5%
	Abs	2	1	1
Pret ajustat €		451610	41187	25661
Ajustare totală netă €		-8	-5	-7
Ajustare totală netă (%)		-15%	-19%	-24%
Ajustare totală brută €		13	12	10
Ajustare totală brută (%)		23.50%	46.00%	32.50%
Numar ajustari		4	5	4
Valoarea estimata (€)		711000		
Valoarea estimata (€/m ²)		245		
Valoarea estimata (€/m ²)		52100		

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila

A